

RTC Amazon 1 Ltd

3º Trimestre - 2025

RELATÓRIO DE GESTÃO

RTC Amazon 1 Ltd | 3T25



Objetivo

Renda e Ganho de Capital

Público-Alvo

Investidores Profissionais

Aplicação Mínima (US\$)

2.500.000,00

Divulgação do NAV

Fechamento Trimestral

Distribuição de Dividendos

Trimestral

Taxa de Gestão

1,0% a.a.

Taxa de Performance

20% s/ o que exceder o *hurdle*

Hurdle

6,0% a.a.

Taxa de Estruturação

1,5%¹

Gestor

inVista Real Estate Ltd.

Administrador

Apex Global

Legal Advisor

Vinson & Elkins

Big Numbers

Equity Total

26.072,4 US\$ MM

Aluguel 2T25

540,0 US\$ Mil

% Participação no Ativo

100%

Highlights

- A receita líquida de aluguel recebida no 3º trimestre foi de US\$ 540 mil, referente à competência do 2º trimestre;
- O imóvel investido é um ativo de Classe A+ com 10.346 m² de ABL e locado para a Amazon, uma das maiores empresas de tecnologia e varejo do mundo.

1. Descontos aplicáveis em função do volume investido ou acordos comerciais específicos.

Financials

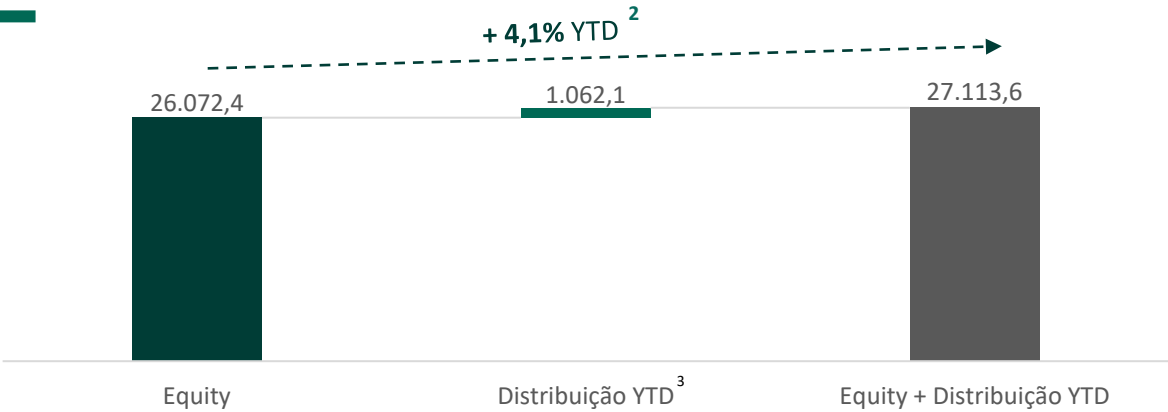
Usos e Fontes²

US\$ mil

Fontes		Usos	
Aporte Equity	\$ 26.072,4	Aquisição Ativo	\$ 58.000,0
Aporte Dívida	\$ 36.150,0	Custos de Transação	\$ 2.799,0
Aluguel Bruto	\$ 3.343,4	Despesas Operacionais	\$ 1.054,5
.	.	Despesas com Juros	\$ 1.226,8
.	.	Distribuição de Dividendos	\$ 1.062,1
.	.	Caixa & Equiv.	\$ 1.423,4
Total	\$ 65.565,8	Total	\$ 65.565,8

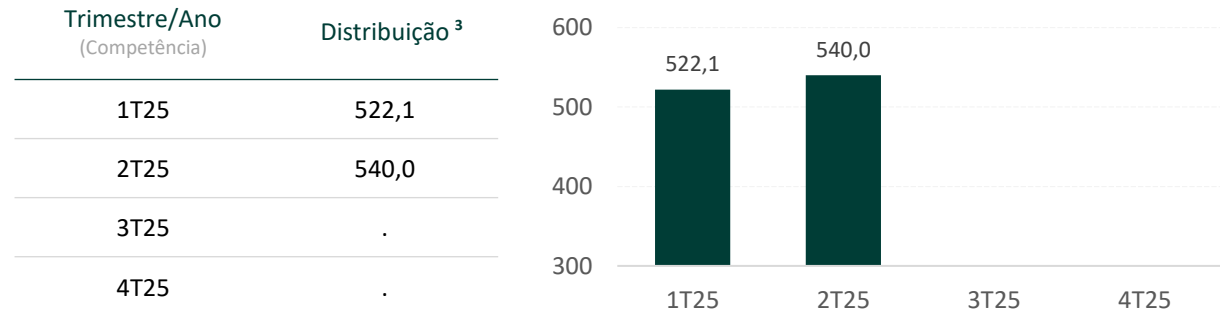
Cascade²

US\$ mil



Histórico de Distribuição

US\$ mil



2. Dados referentes ao trimestre anterior (2T25);

3. Dividendo bruto de despesas e taxas do Fundo.

O Ativo

Amazon Redmond Town Center

O **Amazon Redmond Town Center**, localizado em Redmond, Washington, é um edifício de classe A+ com 10.346,4 m² de área bruta locável (ABL), locado para a Amazon sob um contrato *Triple Net Lease*.

Construído originalmente em 2003 como uma loja de departamentos da Macy's, o imóvel passou por uma intensiva modernização em 2020/2021, recebendo mais de US\$ 33,4 milhões de investimentos da **Amazon**, que o transformou em um escritório corporativo de altíssima qualidade técnica.

10.346 m²

Área Bruta Locável

100%

Ocupação

A+

Classificação

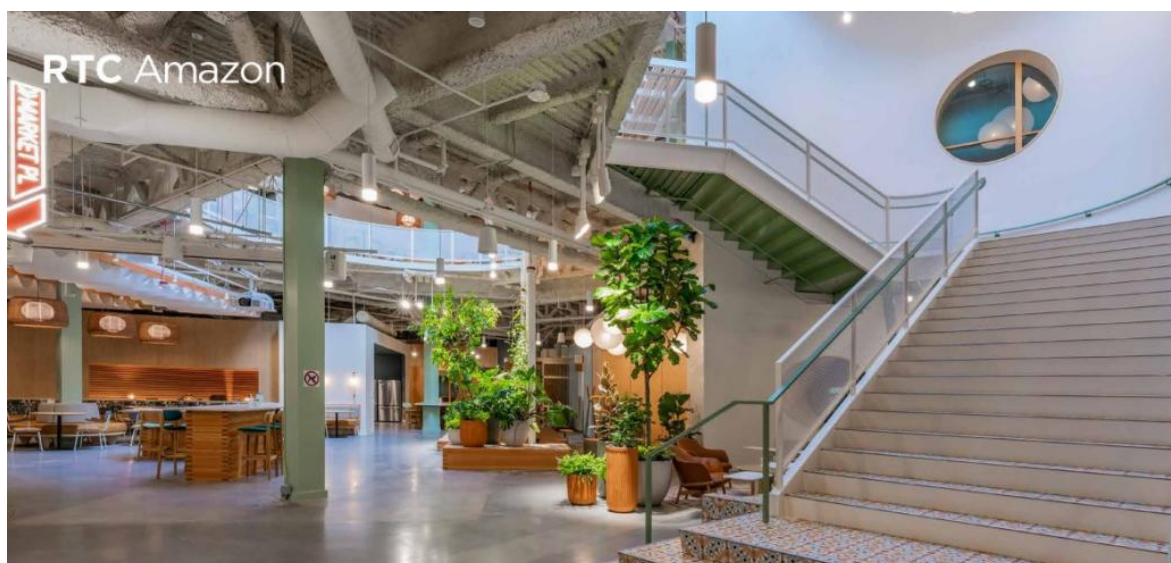
2003/2020-21

Construção/Renovação



O Ativo

Amazon Redmond Town Center



A Região

Redmond, Washington – Eastside

O Leste da cidade de **Redmond (Washington)**, onde está localizado o **Amazon Redmond Town Center**, possui uma grande concentração de escritórios de alta qualidade técnica que, somada à excelente oferta de varejo e serviços, tem impulsionado uma forte expansão de empresas de tecnologia nesse mercado, com destaque para líderes do setor, como **Google, Microsoft, Meta e SpaceX**.

A Microsoft, fundada na região de Eastside, impulsionou uma expressiva inovação tecnológica, consolidando a área como líder em iniciativas pioneiras promovidas por empresas renomadas que ali mantêm suas sedes. O cenário tecnológico da região é diversificado, abrangendo setores como computação em nuvem, inteligência artificial, biotecnologia e tecnologias limpas.



O Contrato

Triple Net Lease – NNN

A Amazon ocupa o edifício sob um contrato de *Triple Net Lease (NNN)*, modelo de locação amplamente consolidado no mercado norte-americano que se caracteriza pela transferência integral dos custos operacionais do imóvel ao inquilino. Neste formato, o locatário assume, além do aluguel mensal:

- 1) **Impostos Prediais:** o inquilino paga os impostos sobre o imóvel;
- 2) **Seguro:** o inquilino cobre os custos do seguro da propriedade;
- 3) **Manutenção:** o inquilino arca com as despesas de manutenção e reparos;
- 4) **Condomínio:** o inquilino é responsável por pagar todas as taxas condominiais.

Para o RTC Amazon 1 Ltd., este formato representa uma significativa vantagem estratégica, proporcionando uma receita líquida transparente e livre de oscilações decorrentes de despesas inesperadas. Para os investidores, os benefícios incluem:

- 1) **Previsibilidade nos rendimentos distribuídos**, graças à ausência de despesas adicionais e inesperadas que possam impactar negativamente os resultados;
- 2) **Menor exposição ao risco operacional**, uma vez que todas as despesas do imóvel são repassadas diretamente ao locatário, reduzindo o risco financeiro;
- 3) **Proteção ao patrimônio investido**, considerando que contratos *Triple Net* são geralmente firmados com locatários de alta qualidade creditícia e por prazos longos, assegurando uma receita estável e contínua.

A tese do RTC Amazon 1 Ltd sob um contrato *Triple Net Lease* com uma das maiores empresas do mundo reforça o compromisso da Gestão em proporcionar aos cotistas uma experiência sólida, segura e rentável, alinhada às melhores práticas internacionais de investimento imobiliário.

Este material é destinado exclusivamente ao cliente e não leva em consideração sua situação financeira, necessidades individuais ou específicas. Além disso, não abrange todas as informações que um potencial investidor deve avaliar antes de tomar qualquer decisão de investimento. Ele foi preparado pela equipe de Gestão de Fundos de investimento da inVista Real Estate, responsável pela administração do RTC Amazon 1 Ltd, com base em fontes públicas, dados internos e outras informações externas. Este material não deve ser interpretado como análise de valores mobiliários, material promocional, oferta pública, consultoria, solicitação de compra ou venda, nem como recomendação de investimentos. As decisões de alocação são de responsabilidade exclusiva do gestor discricionário do veículo de investimento. Recomendamos que o cliente consulte profissionais qualificados antes de realizar qualquer investimento em ativos mobiliários. Este material não constitui, nem deve ser entendido como, compromisso ou promessa da inVista de prestar serviços ou estruturar os veículos de investimento mencionados. Também não deve ser interpretado como consultoria jurídica, contábil, regulatória ou tributária. O cliente deve basear suas decisões exclusivamente em sua própria análise e no suporte de especialistas contratados para essa finalidade. A reprodução parcial ou total deste material é proibida, salvo mediante autorização expressa da inVista ou quando a fonte completa for devidamente citada (incluindo os autores, a publicação e a inVista).

SÃO PAULO – BRAZIL

55 11 3045 3773

Rua Gomes de Carvalho, 1.507

Bloco A – Conjunto 101

RIO DE JANEIRO – BRAZIL

55 11 3845 5110 (Ramal 3783) Rua Helios

Seelinger, 155

3º andar, Barra da Tijuca

Somos gratos pela sua confiança

Para mais informações sobre nossos Fundos, escreva para ri@invista.me ou acesse o nosso site: <https://invista.me>



Contate-nos